

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Kancelář podpory území (KPU)
Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2



IPR Praha 26 -09- 2019
Doručeno: 26.09.2019
IPR 10760/2019
listy: 4 přílohy: 1 5624
druh: svazek 11/sv:

urhpes713ffed6

V Praze dne 22. 9. 2019

Žádost o vyjádření od IPR Praha, jako koncepčního pracoviště hl. m. Prahy v oblasti architektury, urbanismu, rozvoje, tvorby a správy města, který zastupuje v územních řízeních hl. m. Prahu a jeho jménem se vyjadřuje ke stavebním záměrům, k možnému dělení pozemku parc. č. 4060/2 k.ú. Vinohrady dle podkladů z Územního řízení Spis. zn.: OST 041032/2017 u Stavebního úřadu Úřadu MČ Prahy 10.

Dle Zřizovací listiny organizace IPR Praha se ve fázi studie a územního řízení se vyjadřujete zejména k následujícím záměrům:

- veřejná prostranství (zakládání nových i úpravy stávajících prostranství)
- návrhy parcelace

Žádám Vás o vyjádření, jako koncepčního pracoviště hl. m. Prahy v oblasti architektury, urbanismu, rozvoje, tvorby a správy města, který zastupuje v územních řízeních hl. m. Prahu a jeho jménem se vyjadřuje ke stavebním záměrům, k možnému dělení pozemku parc. č. 4060/2 k.ú. Vinohrady dle podkladů z Územního řízení, které probíhalo a probíhá u Stavebního úřadu Úřadu MČ Prahy 10 pod Spis. zn.: OST 041032/2017 (přílohy č. 1 – 4). V předmětném řízení je navrhováno stávajícím vlastníkem dělení stávajícího pozemku parc.č. 4060/2 k.ú. Vinohrady, který obklopuje stávající stavby (bytový dům č.p. 2473-2476 a dům s byty č.p. 2477-2480), na menší části označené A-E (příloha č. 5).

Žádost podávám z titulu účastníka předmětného řízení, jako spoluvlastníka sousední nemovitosti, neboť jsem spoluvlastníkem bytové jednotky 2478/05 v domě s byty č.p. 2477-2480, k.ú. Vinohrady na pozemku parc. č. 4060/10 . Pozemek pod domem parc. č. 4060/10 obklopuje pozemek parc. č. 4060/2 k.ú. Vinohrady ze všech stran (příloha č. 6).

Lokalita (pozemek s i domy – 128 bytů – stavební blok) byl vystavěn v letech 1965-1967. Tento záměr jako jeden funkční celek byl umístěn na základě Rozhodnutí o umístění stavby č.j. HA-1-6163/1963 ze dne 30.9.1963 (příloha č.7), povolen na základě Rozhodnutí o přípustnosti stavby č.j. 1903/65 ze dne 20.7.1965 (přílohy č. 8a, 8b). Obytný soubor jako jeden celek byl postupně kolaudován v dílčích kolaudačních řízeních, jak byly domy postupně dostavěny. Následně byly kolaudovány venkovní úpravy objektů a celého areálu, které byly vyžadovány v přechozích kolaudačních rozhodnutích jako podmínka pro dokončení areálu – stavebního bloku. Jednotlivá kolaudační řízení probíhala 1.9.1967, 9.11.1967 a 22.1.1968 (přílohy č. 9 – 11).

Dle veškerých známých dokumentů je pozemek se stavbami jeden funkční celek, v územním řízení z roku 1963 se o tomto souboru hovoří jako o obytném souboru. V kolaudačním rozhodnutí ze dne

22.1.1968 (příloha č. 11) jsou schvalovány k užívání terénních a sadových úprav uvnitř stavebního dvou skupin obytných bloků (domy č.p. 2473-2476 a č.p. 2477-2480). Na tomto pozemku jsou i součástí a příslušenství k bytovým domům ve vlastnictví majitelů domů. Dříve zde bývala i dvě pískoviště a lavičky. Toto vybavení stávající správce nechal postupně odstranit při rekonstrukcích horkovodu bez náhrady. Stávající vlastník – stát, přes svojí organizační složku - Agenturu hospodaření s nemovitým majetkem MO, zcela rezignoval na využití území, které bylo cca 40 let od vybudování k původnímu účelu užíváno. Naopak, nyní se snaží pozemek rozdělit a komerčně využít.

Dne 1.8.2013 původním vlastníkům domů (Bytovým družstvům) sděloval stávající vlastník, prostřednictvím své organizační složky Vojenské ubytovací a stavební správa Praha (VUSS), že chápe pozemek parc.č. 4060/2 k.ú. Vinohrady jako jeden funkční celek s bytovými domy (příloha č. 12).

Obytný vnitroblok - je zahradně architektonicky upravená plocha uvnitř soustředěné bytové zástavby, která bezprostředně navazuje na zástavbu a je využívána především obyvateli přilehlých bytových domů. Zvláštností ploch je přítomnost charakteristické vybavenosti – dětských hřišť, pískovišť, ale i ploch a zařízení určených ke společnému využívání obyvateli (klepače, sušáky, společné hospodářské prostory)³⁶

36) [redacted]: Obytné soubory a funkční typy městské zeleně, Město – zeleň a bydlení, Luhačovice 2006, str. 10 – 14

Pozemek parc.č. 4060/2 k.ú. Vinohrady je zařazen, dle Výkresu č. 31 ÚP - Podrobné členění ploch zeleně, do plochy se zvýšenou ochranou vnitroblokové zeleně. Dle Metodického pokynu vydaného usnesením Rady HMP č. 721 ze dne 23. 04. 2019 se má na VNITROBLOKY SE ZVÝŠENOU OCHRANOU ZELENĚ vymezující vnitřní prostor uzavřených, polootevřených či otevřených bloků obytných nebo tvořících součást městského parteru, ve kterých je cílem ochrana kvalitní plošné a solitérní zeleně v doplňkové funkci, pohlížet jako na území, která jsou nezastavitelná.

Citace z Důvodové zprávy:

Po vydání změny územního plánu č. Z 2832/00 došlo v rámci územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy schváleného dne 9. 9. 1999 (dále jen ÚP), jehož závazná část byla vyhlášena vyhláškou hl. m. Prahy č. 32/99 Sb. hl. m. Prahy o závazné části ÚP SÚ hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů a opatření obecné povahy (dále jen vyhláška HMP č. 32/99), k velké řadě změn. Velké množství doporučených postupů v rámci Metodického pokynu, který slouží pro usnadnění práce a sjednocení postupů při používání ÚP a byl schválen usnesením Rady HMP č. 1774 ze dne 22. 10. 2002, přešlo přímo do závazné části územního plánu. Tímto bylo reagováno na změny právních předpisů, ale i na změny názorů soudních institucí, tj. k změně stávající judikatury od data schválení Metodického pokynu.

Toto vedlo k zásadnímu přepracování Metodického pokynu, ze kterého byly vypuštěny zbytné části obsažené přímo v územním plánu, a bylo v něm ponecháno pouze to, co je důležité pro sjednocení zbylých postupů. Konkrétně se jedná o část B – Vysvětlení vybraných pojmů a část C – Změny ÚP.

Návrh dělení pozemku je i podle PSP hlavy II - Vymezování veřejných prostranství, dělení a scelování pozemků, § 11 - Obecné zásady vymezování pozemků a veřejných prostranství v rozporu s tímto předpisem, neboť dle odstavce:

(2) Pozemky se vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou a uspořádáním, umožňovaly využití pro navrhovaný účel, aby byl chráněn, posilován a respektován charakter území. Pozemky nesmí být děleny tak, aby bylo vyloučeno jejich účelné využití.

Předložený návrh dělení nesplňuje tento právní předpis. Zdůvodnění dělení - Komerční prodej svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou a uspořádáním, neumožňují využití pro navrhovaný účel, aby byl chráněn, posilován a respektován charakter území – vnitrobloková zeleň se zvýšenou ochranou. Takto oddělené pozemky nemohou být účelně využity.

Žádám Vás proto o odborné vyjádření:

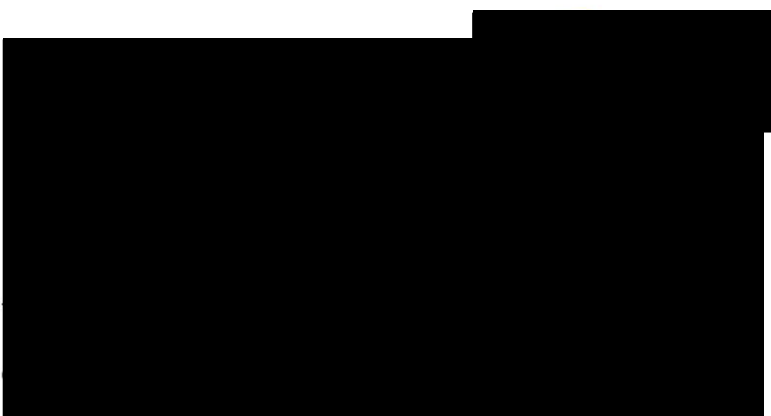
Zda je možné navrhované dělení pozemku 4060/2 na části A – E, s využitím pro komerční prodej částí D a E (pozemky nezastavitelné)?

Zda toto dělení odpovídá zásadám politiky hlavního města Prahy v oblasti **strategického plánování a rozvoje, územního plánování a rozvoje, infrastruktury města a veřejného prostoru?**

Zda je možné celý blok chápat jako jeden funkční celek?

Zda je vnitroblok mezi domy a okolo domů chápán jako nezastavitelné území z hlediska platného ÚP po změně 2832 a Metodického pokynu k Územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, vydaného usnesením Rady HMP č. 721 ze dne 23. 04. 2019?

A dále žádám o odborné vyjádření o možném využití případně oddělených pozemků části D a E pozemku parc.č. 4060/2, k.ú. Vnohřady, která by byla použita pro možnou budoucí územně plánovací informaci.



Přílohy:

- č. 1 – Územní rozhodnutí SÚ P10 o dělení pozemku parc.č. 4060/2 k.ú. Vnohřady
- ze dne 26. 6.2017
- č. 2 – Rozhodnutí MHM Prahy o odvolání proti ÚR o dělení pozemku parc.č. 4060/2 k.ú. Vnohřady
- ze dne 16. 2.2018
- č. 3 – Územní rozhodnutí SÚ P10 o dělení pozemku parc.č. 4060/2 k.ú. Vnohřady
- ze dne 11.10.2018

- č. 4 – Rozhodnutí MHM Prahy o odvolání proti ÚR o dělení pozemku parc.č. 4060/2 k.ú. Vinohrady
- ze dne 5.8.2019
- č. 5 - pozemek 4060/2 – Situace návrhu dělení - A3 1:500 - 19_09_16
- č. 6 - pozemek 4060/2 – Situace stávajícího stavu - A3 1:500 - 19_09_16
- č.7 - Rozhodnutí o umístění stavby obytného souboru č.j. HA-1-6163/1963 ze dne 30.9.1963
- č.8 - Rozhodnutí o přípustnosti stavby (stavební povolení) č.j. 1903/65 ze dne 20.7.1965
- č.9 - Kolaudační rozhodnutí na objekt č.1 (č.p. 2473-2476) ze dne 1.9.1967
- č.10 - Kolaudační rozhodnutí na objekt č.2 (č.p. 2477-2480) ze dne 9.11.1967
- č.11 - Kolaudační rozhodnutí venkovní a sadové úpravy jako stavebního bloku
ze dne 22.1.1968
- č.12 – Sdělení Vojenské ubytovací a stavební správa Praha k problematice věcných břemen a dělení
pozemku ze dne 1.8.2013